



Repertoriumnummer 2025/ 6998
Kamer Beslagrechter (BRD)
Datum van uitspraak 24 juni 2025
Rolnummer
IB.1

- ☒ verzoekschrift/dagvaarding
na 31/01/2019
- ☐ aan te bieden voor registratie

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

**Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent**

Beschikking

AR 25/794/A

IN DE ZAAK VAN:

, met rijksregisternummer , wonende te
;

- eiser -

hebbende als raadsman meester , advocaat met kantoor te

TEGEN:

de WOONINSPECTEUR van het VLAAMS GEWEST, met ondernemingsnummer
0316.380.841, met burelen gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253;

- verweerder -

hebbende als raadsman meester , advocaat met kantoor te

VERLEENT DE BESLAGRECHTER HET HIERNA VOLGENDE VONNIS.

I. DE RECHTSPLEGING:

1.1. De zaak werd ingeleid bij dagvaarding die op regelmatige wijze werd betekend op 19 maart 2025.

1.2. Bij beschikking gewezen op 1 april 2025 heeft de beslagrechter in toepassing van artikel 747, § 1 Ger. W. de tussen de partijen overeengekomen conclusietermijnen bekrachtigd en de rechtsdag bepaald.

1.3. De partijen werden bij monde van hun advocaat in hun middelen en conclusies gehoord op de openbare terechtzitting van dinsdag 10 juni 2025, waarna de debatten werden gesloten, de zaak in beraad werd genomen en voor uitspraak werd gesteld op heden.

1.4. Het dossier van de rechtspleging en de overtuigingsstukken van de partijen werden door de beslagrechter ingezien.

1.5. In toepassing van artikel 748bis Ger. W. wordt de laatste conclusie van de partijen beschouwd als een alomvattende syntheseconclusie die de gedinginleidende akte en de

overige conclusies vervangt. Een argument dat niet als zodanig opnieuw wordt verwoord doch louter steunt op een verwijzing of referentie naar een eerder in dezelfde aanleg genomen conclusie of gedinginleidende akte, en dus verwijst of refereert naar een voor de toepassing van artikel 780, eerste lid, 3° Ger. W. onbestaande conclusie of gedinginleidende akte, dient dan ook *niet* beantwoord te worden (zie ook Cass., 26 mei 2011, www.cass.be en RABG 2012/11, p. 729 – 734). Men kan de feitenrechter geen onwettigheid verwijten wanneer deze oordeelt, bij toepassing van artikel 748bis Ger. W., geen uitspraak te moeten doen over een in een syntheseconclusie niet hernomen eis, noch die uitspraak te moeten aanhouden.

Het beantwoorden van een vordering die in de inleidende akte of voorgaande conclusies werd gesteld en niet werd hernomen in de syntheseconclusie, maakt een miskenning uit van artikel 1138, 2° Ger. W. (Cass., 29 maart 2012, P&B, 2012/3, 88).

II. DE VORDERINGEN:

2.1. De eiser vordert:

- (1) in hoofddorde, te horen zeggen voor recht dat zijn verzet tegen het lastens hem op 18 februari 2025 betekend verjaringsluitend bevel ontvankelijk en gegrond is, en dat er bijgevolg lastens hem geen dwangsommen meer verbeurd zijn sinds 2 september 2024,
- (2) te zeggen voor recht dat de uitvoeringshandelingen die de verweerder eventueel nog zou hebben gesteld na 18 februari 2025 onrechtmatig en van generlei waarde zijn,
- (3) in ondergeschikte orde, de verweester te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van 9.750,00 euro, dewelke vervolgens gecompenseerd dient te worden met de verbeurde dwangsommen, en
- (4) de verweerder tot betaling van de gedingkosten te veroordelen.

2.2. De verweerder vordert:

- (1) in hoofddorde, de afwijzing van de vordering als niet-ontvankelijk voor wat de actio ad futurum betreft, en voor het overige als ongegrond,
- (2) in ondergeschikte orde, in ieder geval het bevel niet onrechtmatig te verklaren maar hooguit het bedrag aan verbeurde dwangsommen te reduceren, en
- (3) de eiser te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding.

III. VOORAFGAANDEN:

- 3.1. Bij arrest uitgesproken op 6 november 2020 door de 10^{de} correctionele kamer van het hof van beroep te Gent werd de eiser, samen met _____, veroordeeld tot herstel van het pand gelegen te _____, door uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken om het pand te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, binnen een termijn

van tien maanden nadat het arrest in kracht van gewijsde is gegaan, op straffe van verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging en per beklagde.

Bij arrest van 11 mei 2021 werd het cassatieberoep tegen het arrest van 6 november 2020 verworpen (

Deze beslissingen werden betekend bij exploit van 28 juli 2021.

3.2. Op 6 december 2022 werd krachtens deze uitvoerbare titels een bevel voorafgaand aan uitvoerend beslag op onroerend goed betekend lastens met navolgende overschrijving op het kantoor rechtszekerheid op 12 december 2022 onder de referte

Op 9 januari 2023 werd lastens een uitvoerend beslag op het onroerend goed gelegen te , betekend met navolgende overschrijving op het kantoor rechtszekerheid op 11 januari 2023 onder de referte

Bij beschikking uitgesproken door deze zetel op 21 maart 2023 in de zaak gekend onder rolnummer werd notaris met standplaats te aangeduid om over te gaan tot de openbare verkoop en de verrichtingen van rangregeling.

Deze beschikking werd aan betekend bij exploit van 4 april 2023. Op 21 april 2023 heeft daartegen derdenverzet aangetekend. Dit werd als ongegrond afgewezen door deze zetel bij beschikking gewezen op 12 juni 2023 in de zaak gekend onder rolnummer

3.3. Bij arrest gewezen op 17 november 2023 heeft de 10^{de} correctionele kamer van het hof van beroep te Gent, als dwangsomrechter, de vordering van de eiser en in toepassing van artikel 1385quinquies Ger. W. onontvankelijk verklaard.

Bij arrest gewezen op 31 mei 2024 heeft de 10^{de} correctionele kamer van het hof van beroep te Gent, als dwangsomrechter, de nieuwe vordering van de eiser en in toepassing van artikel 1385quinquies Ger. W. ongegrond verklaard.

3.4. Lastens de eiser en werden verschillende verjaringstuitende bevelen betekend voor de verbeurde dwangsommen. Dit gebeurde op 5 september 2022, 27 februari 2023, 21 augustus 2023, 21 februari 2024, 20 augustus 2024 en 18 februari 2025.

Op 18 juni 2024 werd in falig verklaard door de Ondernemingsrechtbank

De huidige procedure is gericht tegen het op 18 februari 2025 betekende bevel tot betalen.

IV. BEOORDELING:

4.1. In het aan de eiser (en de curatele) op 18 februari 2025 betekende bevel tot betalen worden lastens de eiser verbeurde dwangsommen in rekening gebracht voor de periode van 13 maart 2022 tot 7 november 2024 en voor de failliete vennootschap van 13 maart 2022 tot 17 juni 2024. Lastens de eiser blijkt een bedrag van 145.650,00 euro aan dwangsommen verbeurd te zijn en het bevel tot betalen bevat een totale invordering en afrekening lastens de eiser en de gefailleerde vennootschap ten bedrage van 264.660,88 euro.

4.2. De eiser verzet zich tegen de in het exploot van 18 februari 2025 opgenomen afrekening. Meer bepaald is hij van oordeel dat er sinds 2 september 2024 lastens hem geen dwangsommen meer verbeurd zijn omdat hij op die datum een melding van herstel heeft gedaan aan de verweerder en tevens om een hercontrole heeft gevraagd, hetgeen hem door de verweerder op 4 september 2024 voor ontvangst bevestigd werd samen met de mededeling dat indien op de hercontrole blijkt dat de veroordeling tot herstel werd uitgevoerd, er een afrekening aan de eiser zou bezorgd worden waarbij de dwangsom is opgenomen tot op de datum van de melding van het herstel.

Op 17 december 2024 heeft de eiser dan een afrekening ontvangen van de gerechtsdeurwaarder waarin dwangsommen aangerekend werden tot 7 november 2024 voor in totaal 145.650,00 euro. Aldus wordt volgens de eiser een bedrag van 9.750,00 euro teveel (aan dwangsommen) aangerekend.

4.3. Terecht merkt de verweerder op dat de eiser vanzelfsprekend geen hypothetische vorderingen of een actio ad futurum kan instellen.

De beslagrechter leest en begrijpt de vordering als volgt: er dient bepaald/beoordeeld te worden of er lastens de eiser vanaf 2 september 2024 nog dwangsommen verbeurd zijn en of een bedrag van 9.750,00 euro al dan niet terecht lastens de eiser kan worden ingevorderd. Dat is het voorwerp van het huidige geschil.

4.4. De toelaatbaarheid en/of de ontvankelijkheid van de door de eiser ingestelde rechtsvordering wordt (voor het overige) door de verweerder niet betwist. Ook ambtshalve ziet de beslagrechter geen redenen om deze toelaatbaarheid en/of ontvankelijkheid in twijfel te trekken.

4.5. De regelmatigheid van het op 18 februari 2025 betekende bevel tot betalen staat niet ter discussie.

4.6. De correctheid van de afrekening van de verbeurde dwangsommen, en derhalve de rechtmatigheid van het betekende bevel tot betalen, wordt door de eiser wel betwist. Vanaf 2 september 2024 zijn er volgens de eiser geen dwangsommen meer verbeurd.

De beslagrechter kan de eiser in deze argumentatie niet bijtreden.

De stukken van het dossier tonen immers aan dat er op 27 augustus 2024 een melding van herstel gedaan werd door de nieuwe eigenaar van het litigieuze gebouw. Op 2 september 2024 heeft de eiser ook een dergelijke melding gedaan, hetgeen hem door de verweerder bevestigd werd op 4 september 2024 met de mededeling dat er maar dwangsommen zouden worden aangerekend tot de melding herstel (02/09) indien effectief vastgesteld kan worden dat er (volledig) herstel zou zijn.

Op 20 september 2024 gaan de ambtenaren van de verweerder ter plaatse samen met de nieuwe eigenaar (zie stuk 5 verweerder). Aldaar wordt vastgesteld dat er nog diverse gebreken zijn en dat er dus geen herstel uitgevoerd en afgewerkt is.

Op 21 oktober 2024 meldt de nieuwe eigenaar dat een hercontrole mogelijk is na 4 november 2024 (stuk 6 verweerder). Deze nieuwe controle wordt uitgevoerd op 7 november 2024 en er werd vastgesteld dat alles in orde was behalve een rookmelder, hetgeen op 8 november 2024 in orde werd gebracht (zie stuk 7 en 8 verweerder).

Op 12 november 2024 heeft de verweerder een proces-verbaal van uitvoering opgesteld (zie stuk 9 verweerder).

Aldus zijn dwangsommen verbeurd tot en met 7 november 2024.

De afrekening opgenomen in het op 18 februari 2025 lastens de eiser betekende bevel tot betalen is dan ook correct. Zijn vordering is ongegrond.

Ten overvloede weze hierbij opgemerkt dat er in hoofde van de diensten van de verweerder geen enkele verplichting bestond om de eiser (en/of zijn advocaat) op de hoogte te brengen van de resultaten van de controle die in september en in november 2024 werd uitgevoerd. De eiser heeft zelf een melding van herstel gedaan nadat de nieuwe eigenaar dit eind augustus 2024 ook gedaan heeft. Dit werd door de verweerder aan de eiser ook bevestigd op 4 september 2024. Er stond de eiser geen enkele hindernis in de weg om zich vervolgens, en desnoods meerdere keren, te bevragen bij de ambtenaren van de verweerder omtrent de resultaten van de controle(s) die zij zouden uitvoeren ter plaatse.

Het akkoord dat de diensten van de verweerder aan de eiser hebben gegeven met betrekking tot het sinds de melding van herstel niet langer doen verbeuren van de dwangsommen was uitdrukkelijk verbonden aan de voorwaarde dat het herstel volledig zou zijn uitgevoerd. De eiser had er dan ook alle belang bij om dit nauwkeurig op te volgen na 4 september 2024 maar heeft dit blijkbaar niet gedaan. Voor deze nalatigheid in hoofde van de eiser is de verweerder uiteraard niet verantwoordelijk.

Van rechtsmisbruik is in hoofde van de verweerder dan ook allerminst sprake.

4.7. De eiser dient als de enige in het ongelijk gestelde partij de gerechtskosten te dragen.

De gerechtskosten omvatten onder meer de rechtsplegingsvergoeding, zoals bepaald in artikel 1022 Ger. W. (art. 1018, *sub* 6° Ger. W.). Deze rechtsplegingsvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij, zijnde de verweerder (art. 1022, eerste lid Ger. W.), en bedraagt in casu 1.883,72 euro omdat het een niet in geld waardeerbare vordering betreft (en geen in geld waardeerbare zoals de eiser blijkbaar meent).

4.8. Huidig vonnis is krachtens de wet zelf uitvoerbaar bij voorraad zonder zekerheidsstelling.

**OP DEZE GRONDEN,
DE BESLAGRECHTER,
RECHT DOENDE OP TEGENSPRAAK,**

Met inachtneming van de artikelen 2 e.v. van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Alle strijdige en meeromvattende conclusies verwerpende als ongegrond, niet ter zake dienend en/of overbodig.

VERKLAART de vordering van de eiser ontvankelijk doch **ongegrond**.

VEROORDEELT de eiser tot betaling van de gerechtskosten en stelt deze kosten vast als volgt:

*	aan de zijde van de eiser:	
*	kosten dagvaarding:	417,29 euro
*	aan de zijde van de verweerder:	
*	rechtsplegingsvergoeding:	1.883,72 euro
*	aan de zijde van de Belgische Staat:	
*	rolrechten:	165,00 euro.

Huidig vonnis is krachtens de wet **uitvoerbaar bij voorraad** zonder zekerheidsstelling.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting door de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op **24 JUNI 2025**, waar aanwezig waren:

, beslagrechter,
, griffier.